

**KETERKAITAN KONFIGURASI SPASIAL PERUMAHAN REAL ESTATE  
TERHADAP JUMLAH TINDAK KRIMINALITAS KASUS PENCURIAN**

**OBJEK STUDI:**

**KLASTER PONDOK JAYA, KLASTER KASUARI, DAN  
KLASTER EMERALD RESIDENCE DI BINTARO JAYA,  
TANGERANG SELATAN**

**TESIS RISET**



**Oleh:**

**Hastya Ismihafizha  
8112001025**

**Pembimbing Utama:**

**Dr. Ir. Y. Karyadi Kusliansjah, M.T., IAI**

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR PROGRAM MAGISTER  
JURUSAN ARSITEKTUR – FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
BANDUNG - MARET 2024**

**(Accredited by SK BAN-PT Nomor: 2516/SK/BAN-PT/Ak-PPJ/M/IV/2021)**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**KETERKAITAN KONFIGURASI SPASIAL PERUMAHAN REAL ESTATE  
TERHADAP JUMLAH TINDAK KRIMINALITAS KASUS PENCURIAN**

**OBJEK STUDI:**

**KLASTER PONDOK JAYA, KLASTER KASUARI, DAN  
KLASTER EMERALD RESIDENCE DI BINTARO JAYA,  
TANGERANG SELATAN**

**TESIS RISET**



**Oleh:**

Hastya Ismihafizha  
8112001025

**Pembimbing Utama:**

---

**Dr. Ir. Y. Karyadi Kusliansjah, M.T., IAI**

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR PROGRAM MAGISTER  
JURUSAN ARSITEKTUR – FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
BANDUNG - MARET 2024**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**KETERKAITAN KONFIGURASI SPASIAL PERUMAHAN REAL ESTATE  
TERHADAP JUMLAH TINDAK KRIMINALITAS KASUS PENCURIAN**

**OBJEK STUDI:**

**KLASTER PONDOK JAYA, KLASTER KASUARI, DAN  
KLASTER EMERALD RESIDENCE DI BINTARO JAYA,  
TANGERANG SELATAN**



**Oleh:**

Hastya Ismihafizha  
8112001025

**SIDANG UJIAN TESIS**

**Hari dan Tanggal: Jumat, 16 Februari 2024**

**Pembimbing:**

---

**Dr. Ir. Y. Karyadi Kusliansjah, M.T., IAI**

**Penguji I:**

---

**Ir. Baskoro Tedjo, M.S.EB., Ph.D**

**Penguji II:**

---

**Dr. Pele Widjaja, S.T., M.T.**



**PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN TESIS**  
*(Declaration of Authorship)*

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Hastya Ismihafizha

NPM : 8112001025

Program Studi : Magister Arsitektur Fakultas Teknik  
Universitas Katolik Parahyangan

Judul Tesis : Keterkaitan Konfigurasi Spasial Perumahan Real Estate Terhadap Jumlah Tindak Kriminalitas Kasus Pencurian (Objek Studi: Klaster Pondok Jaya, Klaster Kasuari, dan Klaster Emerald Residence di Bintaro Jaya, Tangerang Selatan)

Dengan ini menyatakan dengan sungguh-sungguh bahwa :

1. Tesis desain ini sepenuhnya adalah hasil karya saya pribadi dan di dalam proses penyusunannya telah tunduk dan menjunjung Kode Etik Penelitian yang berlaku secara umum maupun yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan.
2. Jika dikemudian hari ditemukan dan terbukti bahwa isi di dalam tesis ini, baik sebagian maupun keseluruhan terdapat penyimpangan-penyimpangan dari Kode Etik Penelitian antara lain seperti tindakan merekayasa atau memalsukan data atau tindakan sejenisnya, tindakan plagiarisme atau autoplaiarisme, maka saya bersedia menerima seluruh konsekuensi hukum sesuai ketentuan yang berlaku.

Dinyatakan: di Jakarta  
19 Maret 2024



Hastya Ismihafizha



# ABSTRAK

## KETERKAITAN KONFIGURASI SPASIAL PERUMAHAN REAL ESTATE TERHADAP JUMLAH TINDAK KRIMINALITAS KASUS PENCURIAN

OBJEK STUDI:

KLASTER PONDOK JAYA, KLASTER KASUARI, DAN  
KLASTER EMERALD RESIDENCE DI BINTARO JAYA, TANGERANG SELATAN

Oleh: Hastya Ismihafizha

Dosen Pembimbing: Dr. Ir. Y. Karyadi Kusliansjah, M.T., IAI

**Program Studi Arsitektur Program Magister**  
**Jurusan Arsitektur – Fakultas Teknik**  
**Universitas Katolik Parahyangan Bandung**  
Maret 2024

Suatu perumahan real estate yang merupakan bagian dari sebuah kawasan memiliki beragam pola konfigurasi spasial yang menjadi elemen pembentuk lingkungannya. Konfigurasi spasial dan perkuatan keamanan yang berkaitan erat dengan kontekstualitas suatu tempat menjadi dasar penelitian untuk memahami persoalan terkait pencegahan kriminalitas yang dinilai mendukung dalam menciptakan suatu hunian yang terjaga dari resiko kejahatan. Fenomenanya, terdapat beberapa langkah preventif yang dilakukan pada tahap awal perencanaan dan perancangan lingkungan, namun upaya tersebut menghasilkan cara maupun prioritas yang beragam terkait konfigurasi spasial dan perkuatan keamanan yang ditetapkan untuk menjadi suatu acuan dan penyesuaian. Untuk itu, penelitian ini akan membedah dan mempelajari relasi pola konfigurasi spasial dengan sistem keamanan yang diimplementasikan pada perumahan real estate dengan pendekatan CPTED (*Crime Prevention Through Environmental Design*) untuk mendapatkan solusi yang paling optimal dalam konteks pengamanan teritori dan pencegahan kriminalitas. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif analitis dengan cara komparatif untuk mendapatkan sintesis akhir terhadap tiga perumahan real estate yang menjadi objek studi di kawasan Bintaro Jaya. Hasil penelitian ini akan mengungkap tipe tatanan perumahan real estate yang ada terhadap jumlah statistik tindak kriminalitas kasus pencurian yang terjadi. Diharapkan temuan tersebut dapat memperkaya pengembangan kajian bagi topik serupa serta menyumbang kontribusi dalam pengintegrasian teori-teori yang berkaitan dengan konfigurasi spasial maupun perkuatan keamanan lingkungan perumahan real estate dalam mengantisipasi potensi terjadinya tindak kriminal.

**Kata-kata kunci:** konfigurasi spasial, sistem keamanan, perumahan real estate, tindak kriminal, CPTED



# ABSTRACT

## THE RELATION OF SPATIAL CONFIGURATION IN RESIDENTIAL REAL ESTATE TOWARDS THE NUMBER OF CRIMINAL ACTS OF THEFT STUDY OBJECTS:

KLASTER PONDOK JAYA, KLASTER KASUARI, AND  
KLASTER EMERALD RESIDENCE IN BINTARO JAYA, TANGERANG SELATAN

Author: Hastya Ismihafizha

Supervisor: Dr. Ir. Y. Karyadi Kusliansjah, M.T., IAI

**Program Studi Arsitektur Program Magister  
Jurusan Arsitektur – Fakultas Teknik  
Universitas Katolik Parahyangan Bandung**

March 2024

Residential real estate as a part of an area has various spatial configuration patterns which are part of elements that formed its environment. Spatial configuration and security reinforcement which depend on the contextuality of certain place then become a special concern regarding the issue of crime preventions which are considered to promote a safe neighborhood that avoid the risk of crime from happening. A phenomenon took place where there are several preventive actions that have been carried out at the basic stage of planning and designing residential real estate, but these efforts later brought various methods and priority which determine spatial configuration or security reinforcement to serve either as main reference or adjustment at the initial step. This research will dissect the relation between spatial configuration patterns and security systems applied using CPTED (Crime Prevention Through Environmental Design) approach to obtain the most optimal solution in preventing crime and reduce crime rates. This research use descriptive analytical methods in a comparative way to derive final synthesis of three residential real estates in Bintaro Jaya as study objects. The results of this research will discover the types of real estate housing in terms of statistic number of criminal acts of theft that occurred. It is expected these findings will be able to enrich the development of studies on similar topics and can contribute to the consideration of design criteria related to spatial configuration and security reinforcement of residential real estate in anticipating potential crimes.

**Keywords:** spatial configuration patterns, security systems, residential real estate, crime, CPTED



## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tesis yang berjudul Keterkaitan Konfigurasi Spasial Pada Perumahan Real Estate Terhadap Jumlah Tindak Kriminalitas Kasus Pencurian (Objek Studi: Klaster Pondok Jaya, Klaster Kasuari, dan Klaster Emerald Residence di Bintaro Jaya, Tangerang Selatan). Penelitian ini dibuat untuk memenuhi syarat tugas akhir alur riset dalam menempuh studi Magister Arsitektur di Universitas Katolik Parahyangan. Selama proses penulisan tesis ini, penulis banyak memperoleh bimbingan, masukan, dan dukungan dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini, dengan penuh kerendahan hati penulis sampaikan ucapan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada yang terhormat:

1. Dr. Ir. Y. Karyadi Kusliansjah, M.T., IAI, selaku dosen pembimbing dalam menempuh tugas akhir, yang di dalam berbagai kesibukan dapat menyempatkan diri, mengarahkan, memberi petunjuk, dan saran yang menambah ilmu serta bermanfaat bagi penyelesaian penulisan tesis ini;
2. Ir. Baskoro Tedjo, M.S.EB., Ph.D. dan Dr. Pele Widjaja, S.T., M.T., selaku dosen penguji tugas akhir yang telah menyempatkan waktunya dalam proses pembahasan, memberikan kritik dan masukan yang juga bermanfaat bagi kelengkapan penulisan tesis ini;
3. Seluruh dosen Program Magister Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Katolik Parahyangan yang telah memberikan wawasan yang berharga dalam menunjang penulisan tesis ini.
4. Para pihak dan narasumber yang telah membantu memberikan informasi maupun izin survei lapangan terkait klaster yang menjadi objek studi, hingga data terkait kriminalitas: RT/RW dan warga Klaster Pondok Jaya, Kasuari, dan Emerald Residence Bintaro Jaya; Pak Bowo selaku Kasium Polsek Pondok Aren beserta staf-stafnya; serta Pimpinan Jaya Real Property beserta staf-stafnya .
5. Orang tua, keluarga, serta kerabat yang telah memberikan doa dan semangat kepada penulis.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa memberikan berkat dan rahmat yang berlimpah bagi beliau-beliau yang tersebut di atas. Sangat disadari dalam pembuatan tesis ini masih terdapat banyak kekurangan, oleh karena itu penulis menerima segala kritik dan saran yang membangun untuk disampaikan. Harapan penulis, semoga dalam penyempurnaan tesis ini, ilmu yang disampaikan nantinya dapat bermanfaat bagi setiap pembacanya.

Bandung, Maret 2024

Penulis,



Hastya Ismihafizha



# DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xi</b>
<b>BAB I. PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah dan Hipotesis Penelitian .....	5
1.2.1 Rumusan Masalah .....	5
1.2.2 Hipotesis Penelitian.....	6
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	7
1.3.1 Tujuan Penelitian .....	7
1.3.2 Manfaat Penelitian .....	8
1.4 Lingkup Penelitian .....	8
1.5 Kerangka Konseptual .....	12
1.6 Sistematika Pembahasan .....	12
<b>BAB II. LANDASAN TEORITIKAL.....</b>	<b>15</b>
2.1 Morfologi Kota.....	15
2.2 Struktur dan Order Lingkungan Binaan .....	17
2.3 Pola Struktur Jaringan Jalan.....	18
2.4 Crime Prevention Through Environmental Design (CPTED) .....	19
2.5 Kerangka Teoritikal .....	22
<b>BAB III. METODA PENELITIAN.....</b>	<b>23</b>
3.1 Metodologi Penelitian .....	23
3.2 Metode Penelitian.....	24
3.2.1 Pendekatan Penelitian .....	24
3.2.2 Kerangka Teoritikal Penelitian .....	26
3.2.3 Kerangka Penelitian .....	27
3.2.4 Prosedur Penelitian.....	29
3.3 Metoda Pengumpulan Data.....	31
3.3.1 Unit Data .....	31
3.3.2 Sumber Data.....	32
3.3.3 Prosedur Pengumpulan Data .....	33
<b>BAB IV. IDENTIFIKASI ELEMEN PEMBENTUK DAN STATISTIK TINDAK KRIMINALITAS KASUS PENCURIAN DI PERUMAHAN REAL ESTATE .....</b>	<b>35</b>

4.1	Identifikasi Elemen Pembentuk Lingkungan Fisikal, Teritorial, dan Kultural Klaster Pondok Jaya .....	35
4.2	Identifikasi Elemen Pembentuk Lingkungan Fisikal, Teritorial, dan Kultural Klaster Kasuari .....	46
4.3	Identifikasi Elemen Pembentuk Lingkungan Fisikal, Teritorial, dan Kultural Klaster Emerald Residence .....	57
4.4	Statistik Tindak Kriminalitas Kasus Pencurian Klaster Pondok Jaya, Klaster Kasuari, dan Klaster Emerald Residence .....	67
4.5	Rangkuman .....	74
<b>BAB V. ANALISIS POLA KONFIGURASI SPASIAL PERUMAHAN REAL ESTATE .....</b>		<b>75</b>
5.1	Analisis Pola Konfigurasi spasial Perumahan real estate Klaster Pondok Jaya .....	76
5.2	Analisis Pola Konfigurasi spasial Perumahan real estate Klaster Kasuari .....	90
5.3	Analisis Pola Konfigurasi spasial Perumahan real estate Klaster Emerald Residence .....	102
5.4	Rangkuman .....	113
<b>BAB VI. ANALISIS SISTEM KEAMANAN PERUMAHAN REAL ESTATE .....</b>		<b>115</b>
6.1	Analisis Sistem Keamanan Perumahan Real Estate Klaster Pondok Jaya .....	115
6.2	Analisis Sistem Keamanan Perumahan real estate Klaster Kasuari .....	125
6.3	Analisis Sistem Keamanan Perumahan real estate Klaster Emerald Residence .....	134
6.4	Rangkuman .....	141
<b>BAB VII. SINTESIS KETERKAITAN KONFIGURASI SPASIAL DAN PERKUATAN KEAMANAN PERUMAHAN REAL ESTATE .....</b>		<b>143</b>
7.1	Interpretasi Pola Konfigurasi Spasial Perumahan Real Estate .....	143
7.2	Interpretasi Sistem Keamanan Perumahan Real Estate .....	147
7.3	Interpretasi Tipe Perumahan Real Estate Yang Kondusif Terhadap Jumlah Tindak Kriminalitas Kasus Pencurian .....	150
<b>BAB VIII. PENUTUP .....</b>		<b>153</b>
8.1	Kesimpulan .....	153
8.2	Rekomendasi .....	155
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>157</b>
<b>GLOSARIUM .....</b>		<b>163</b>

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar (No.1).</b> Kerangka Konseptual.....	12
<b>Gambar (No. 2).</b> <i>Form and Control in The Built Environment</i> .....	18
<b>Gambar (No. 3).</b> Faktor Determinan <i>Defensible Space</i> .....	20
<b>Gambar (No. 4).</b> Generasi Kedua CPTED.....	21
<b>Gambar (No. 5).</b> Aspek Keberlanjutan dalam Generasi Ketiga CPTED.....	21
<b>Gambar (No. 6).</b> Kerangka Teoritikal.....	22
<b>Gambar (No. 7).</b> Kerangka Penelitian.....	29
<b>Gambar (No. 8).</b> Peta Batas Klaster Pondok Jaya.....	36
<b>Gambar (No. 9).</b> Peta Titik Permeabel Klaster Pondok Jaya.....	38
<b>Gambar (No. 10).</b> Peta Tata Letak Klaster Pondok Jaya.....	40
<b>Gambar (No. 11-15).</b> Fasilitas Klaster Pondok Jaya.....	40-41
<b>Gambar (No. 16-17).</b> Fasilitas Klaster Pondok Jaya.....	41-42
<b>Gambar (No. 18).</b> Peta Jaringan Jalan Klaster Pondok Jaya.....	42
<b>Gambar (No. 19-20).</b> Jalan Pondok Jaya dengan Median Sungai.....	43
<b>Gambar (No. 21-22).</b> Kiri-Kanan: Jalan dengan <i>Dead-End</i> , Jalan Putar pada Ujung Blok.....	43
<b>Gambar (No. 23).</b> Peta Susunan Blok Klaster Pondok Jaya.....	44
<b>Gambar (No. 24).</b> Peta Batas Klaster Kasuari.....	47
<b>Gambar (No. 25).</b> Peta Titik Permeabilitas Klaster Kasuari.....	48
<b>Gambar (No. 26).</b> Peta Tata Letak Klaster Kasuari.....	50
<b>Gambar (No. 27-32).</b> Atas: <i>Playground</i> ; Bawah Kiri-Kanan: Taman Hijau, Taman Obat, Taman Unggas.....	51
<b>Gambar (No. 33-34).</b> Balai Warga Klaster Kasuari.....	51
<b>Gambar (No. 35-36).</b> Masjid sebagai <i>Shared-Space</i> di Klaster Rajawali.....	52
<b>Gambar (No. 37).</b> Peta Jaringan Jalan Klaster Kasuari.....	53
<b>Gambar (No. 38).</b> Peta Susunan Blok Klaster Kasuari.....	55
<b>Gambar (No. 39).</b> Peta Batas Klaster Emerald Residence.....	58
<b>Gambar (No. 40).</b> Peta Titik Permeabilitas Klaster Emerald Residence.....	60
<b>Gambar (No. 41).</b> Peta Tata Letak Klaster Emerald Residence.....	61
<b>Gambar (No. 42-44).</b> Kiri-Kanan: <i>Playground</i> , Lapangan Basket, Taman Hijau.....	61
<b>Gambar (No. 45).</b> Peta Jaringan Jalan Klaster Emerald Residence.....	62
<b>Gambar (No. 46).</b> Peta Susunan Blok Klaster Emerald Residence.....	65
<b>Gambar (No. 47).</b> <i>Necessary Connection</i> Klaster Pondok Jaya.....	81
<b>Gambar (No. 48).</b> <i>Allowable Connections</i> Klaster Pondok Jaya.....	84
<b>Gambar (No. 49).</b> <i>Configurational Structure</i> Klaster Pondok Jaya.....	86
<b>Gambar (No. 50).</b> <i>Shape of Elements</i> Klaster Pondok Jaya.....	89
<b>Gambar (No. 51).</b> <i>Necessary Connections</i> Klaster Kasuari.....	94
<b>Gambar (No. 52).</b> <i>Allowable Connections</i> Klaster Kasuari.....	96
<b>Gambar (No. 53).</b> <i>Configurational Structure</i> Klaster Kasuari.....	98

<b>Gambar (No. 54).</b> <i>Shape of Elements</i> Klaster Kasuari.....	101
<b>Gambar (No. 55).</b> <i>Necessary Connections</i> Klaster Emerald Residence.....	106
<b>Gambar (No. 56).</b> <i>Allowable Connections</i> Klaster Emerald Residence.....	108
<b>Gambar (No. 57).</b> <i>Configurational Structure</i> Klaster Emerald Residence.....	110
<b>Gambar (No. 58).</b> <i>Shape of Elements</i> Klaster Emerald Residence.....	112
<b>Gambar (No. 59-83).</b> Titik Permeabel Klaster Pondok Jaya.....	116-117
<b>Gambar (No. 84).</b> Sebaran Fasilitas sebagai <i>Natural Surveillance</i> di Klaster Pondok Jaya.....	121
<b>Gambar (No. 85-99).</b> Titik Permeabilitas Klaster Kasuari.....	125-126
<b>Gambar (No. 100).</b> Sebaran Fasilitas sebagai <i>Natural Surveillance</i> di Klaster Kasuari.....	129
<b>Gambar (No. 101).</b> <i>Threshold Capacity</i> di Klaster Pondok Jaya.....	133
<b>Gambar (No. 102-103).</b> Titik Permeabilitas Klaster Emerald Residence.....	135
<b>Gambar (No. 104).</b> Sebaran Fasilitas sebagai <i>Natural Surveillance</i> di Klaster Emerald Residence.....	137
<b>Gambar (No. 105).</b> <i>Threshold Capacity</i> di Klaster Emerald Residence.....	139



## DAFTAR TABEL

<b>Tabel (No.1).</b> Data Statistik Kriminal Kecamatan Pondok Aren.....	3
<b>Tabel (No.2).</b> Properti Pembentuk Pola Jalan.....	19
<b>Tabel (No.3).</b> <i>Criminal Opportunity</i> .....	68
<b>Tabel (No.4).</b> <i>Surrounding Area</i> Klaster Pondok Jaya, Kasuari, & Emerald Residence.....	68-69
<b>Tabel (No.5).</b> <i>Criminal Opportunity</i> Klaster Pondok Jaya, Kasuari, & Emerald Residence.....	69
<b>Tabel (No.6).</b> Data Kerawanan Sosial Periode Januari sampai dengan Maret 2023.....	71-72
<b>Tabel (No.7).</b> Rekam Jejak Kasus Pencurian di 3 Objek Studi.....	72-73
<b>Tabel (No.8).</b> Angka <i>Crime Rate</i> di 3 Objek studi.....	73
<b>Tabel (No.9).</b> Rangkuman Bab 4.....	74A-74B
<b>Tabel (No.10).</b> Properti Pembentuk Pola Jalan.....	75
<b>Tabel (No.11).</b> Analisis Pola Konfigurasi Spasial Klaster Pondok Jaya, Kasuari, & Emerald Residence.....	113-114
<b>Tabel (No.12).</b> Rangkuman Bab 5.....	114A-114C
<b>Tabel (No.13).</b> Analisis Sistem Keamanan Klaster Pondok Jaya, Kasuari, & Emerald Residence.....	141-142
<b>Tabel (No.14).</b> Rangkuman Bab 6.....	142A-142B
<b>Tabel (No.15).</b> Relasi Pola Cul-de-sac terhadap Tingkat Permeabilitas.....	146
<b>Tabel (No.16).</b> Pola Konfigurasi Spasial & Sistem Keamanan Klaster Pondok Jaya, Kasuari, & Emerald Residence.....	151



# **BAB I. PENDAHULUAN**

Bab pertama penelitian ini merupakan Bab Pendahuluan yang berisi gambaran umum penelitian dan sekaligus menjadi pedoman dalam pengerjaan tesis agar memiliki jalur yang jelas dan terstruktur. Bab ini terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, hipotesis penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta ruang lingkup dan batasan penelitian. Berikut ini merupakan penjabaran dari tiap-tiap poin tersebut.

## **1.1 Latar Belakang**

Bintaro Jaya merupakan suatu kawasan di Kota Tangerang Selatan yang dirancang dengan konsep kota mandiri dan dibangun pada tahun 1979. Luasnya kini telah mencapai kurang lebih 1.000 hektar. Pembangunan kawasan tersebut dilakukan secara bertahap dan hingga saat ini masih melalui masa pengembangan. Kawasan tersebut terbagi menjadi sembilan sektor dengan Sektor 7 yang menjadi distrik bisnis pusat atau CBD (*Central Business District*) dan sektor-sektor lainnya didominasi oleh fungsi hunian perumahan yang dilengkapi dengan fasilitas penunjang. Tiap peruntukan lahan yang digunakan sebagai lingkungan perumahan terdiri dari kumpulan klaster dengan penamaan dan karakter yang berbeda-beda yang menjadikan kontekstualitasnya tersendiri.

Klaster Pondok Jaya, Klaster Kasuari, dan Klaster Emerald Residence yang dipilih menjadi tiga objek studi penelitian terletak pada tiga sektor perumahan yang berbeda, meskipun begitu masih berada dalam satu Kecamatan Pondok Aren di kawasan Bintaro Jaya. Klaster-klaster tersebut seluruhnya dirancang dan dikelola

oleh PT. Jaya Real Property, Tbk. yang merupakan salah satu pengembang terbesar di Indonesia. Ketiganya juga dibangun pada periode tahun yang berbeda dengan gagasan awal yang beragam. Seperti halnya Klaster Pondok Jaya yang pada awalnya dibangun sebagai rumah dinas para karyawan PT. Jaya Real Property yang bekerja saat Bintaro Jaya sedang di tahap awal pembangunan sebagai kota mandiri. Lain cerita dengan Klaster Kasuari yang dibangun setelahnya dan kerap menjadi klaster percontohan karena kohesi sosial warganya dengan keberadaan program-program yang berjalan berkelanjutan. Sedangkan untuk Klaster Emerald Residence yang terbilang paling baru dan letaknya berdekatan dengan CBD dapat menjadi representasi klaster modern dengan pendekatan desain terkini yang mungkin telah melalui perbaikan atas kekurangan pada klaster-klaster sebelumnya. Adanya pokok-pokok yang dapat dikomparasi diharapkan dapat memberikan *range* hasil temuan yang beragam.

Walaupun termasuk sebagai kawasan lingkungan binaan yang dirancang melalui tahap perencanaan matang, Bintaro Jaya juga tidak luput dari permasalahan terkait pembebasan lahan yang menyebabkan kawasannya memiliki persinggungan dengan area luar yang statusnya bukan merupakan bagian dari pengelolaan pengembang, misalnya saja daerah perkampungan. Oleh sebab itu, suatu lingkungan perumahan yang bersinggungan dengan bagian luar periferi kawasan tentu membutuhkan perkuatan pengamanan yang lebih. Tercatat dalam laporan oleh Polri Daerah Metro Jaya, Resor Tangerang Selatan, Sektor Pondok Aren yang menjadi satuan pengamanan formal tingkat kecamatan yang melingkupi tiga objek studi yang dipilih bahwa jumlah kejadian tindak kriminal dan jumlah korban

kejahatan yang terjadi di Kecamatan Pondok Aren sepanjang kurun waktu tahun 2017 hingga 2021 mengalami peningkatan sebanyak 22%.

Tahun	Jumlah Kejadian	Jumlah Korban
2017	159	159
2018	173	173
2019	187	187
2020	201	201
2021	194	194

**Tabel (No.1).** Data Statistik Kriminal Kecamatan Pondok Aren  
Sumber: Polri Daerah Metro Jaya, Resor Tangerang Selatan, Sektor Pondok Aren

Pihak kepolisian setempat, pengembang, maupun penghuni yang merupakan bagian dari *stakeholder* memiliki peranan yang krusial dalam mencegah tindak kriminal dalam lingkungan klaster. Studi mengenai pencegahan tindak kriminal dalam lingkungan atau yang dikenal dengan CPTED (*Crime Prevention Through Environmental Design*) juga saat ini masih terus mengalami pengembangan dengan menghasilkan kritik-kritik baru. Sejauh ini, terdapat 3 generasi CPTED yang masing-masingnya mewakili pemikiran dan persepsi terkait prinsip-prinsip dalam pencegahan tindak kriminal yang efektif dan berkelanjutan untuk diaplikasikan dalam suatu lingkungan binaan. Generasi pertama merupakan hasil buah pemikiran Oscar Newman tentang *Defensible Space*, kemudian lahir generasi kedua CPTED yang sekaligus menjadi kritik atas generasi sebelumnya yang ditulis oleh Gregory Saville yang terinspirasi dari teori Jane Jacobs yang menekankan pada aspek sosial, dilanjut dengan generasi ketiga CPTED yang menggabungkan teori dari generasi pertama dan kedua dengan pendekatan yang lebih holistik dan bersifat *long-term*.

Fenomena di lapangan menunjukkan adanya dua metode dalam tahap perencanaan dan perancangan suatu lingkungan perumahan real estate. Yang pertama adalah dengan mengunci pola konfigurasi spasial di tahap awal dengan

anggapan bahwa sistem keamanan akan menyesuaikan pola tersebut. Metode kedua yaitu dengan menetapkan sistem keamanan sehingga pola konfigurasi spasial akan mengikuti basis yang telah ditetapkan menjadi acuan. Oleh karena itu, dampak yang dapat ditemui dari fenomena tersebut adalah beragamnya tingkat permeabilitas pada suatu lingkungan perumahan. Tingkat permeabilitas yang dipengaruhi oleh jumlah titik-titik permeabel atau akses yang terbuka terhadap perimeter luarnya dapat ditandai dengan mengamati jaringan jalannya. Titik-titik tersebut pada dasarnya mampu meningkatkan konektivitas, namun di satu sisi juga memunculkan polemik baru yang berpotensi membuat lingkungan menjadi rawan tindak kriminalitas dan membutuhkan penanganan dan penjagaan lebih. Pada akhirnya, hal yang menjadi kerisauan utama dalam topik ini adalah bagaimana sebetulnya cara yang paling efektif dalam mengantisipasi segala bentuk kriminalitas.

Kajian ini menjadi menarik dan memiliki tantangannya tersendiri dimana tiap objek studi memiliki kontekstualitasnya tersendiri seperti yang telah dijelaskan sebelumnya. Kontekstualitas tersebut dapat berkaitan secara fisik maupun non-fisik misalnya seperti kondisi di luar sekitar tapak yang bersinggungan, unsur alam di sekitar, pembatas perimeter, hingga karakter sosial maupun kelas ekonomi penghuni yang berbeda-beda dan membuat tiap kasusnya menjadi unik dan membutuhkan tinjauan khusus. Perbedaan tersebut tentu memiliki pengaruh dan penyelesaiannya masing-masing yang tentu tidak dapat diaplikasikan dengan cara *'one size fits all'*. Artinya, perkuatan pengamanan yang diterapkan pada klaster tertentu lantas tidak dapat langsung disamaratakan pada klaster lainnya. Suatu lingkungan perumahan yang bersinggungan dengan perkampungan akan memiliki penyelesaian yang mungkin akan jauh berbeda dengan lingkungan perumahan yang

bersinggungan dengan klaster lain yang masih merupakan bagian dari pengelolaan pengembang.

Berangkat dari fenomena yang terjadi dengan meninjau adanya kontekstualitas tempat serta pendekatan teori CPTED yang masih terus berkembang, kajian ini dituntut untuk mengupas kasus secara khusus dan mendetail dalam mengungkap tipe tatanan perumahan real estate yang kondusif berdasarkan jumlah kasus pencurian yang pernah terjadi. Dalam hal ini, suatu tipe dapat dikatakan kondusif apabila berpeluang untuk menciptakan suatu hasil yang diinginkan dan bersifat mendukung sebagai langkah preventif dalam mencegah tindak kriminalitas dan mampu mengurangi peluang kejahatan terhadap orang maupun properti, serta dapat meningkatkan persepsi masyarakat tentang keselamatan. Oleh karena itu, target akhir penelitian ini adalah untuk menghasilkan sintesis dalam rangka bentuk antisipasi dari terciptanya lingkungan perumahan real estate sebagai produk arsitektur yang rawan terhadap potensi tindak kriminal, sehingga dampak yang diharapkan adalah angka kriminalitas (*crime rate*) dapat ditekan dan kualitas hidup warga di dalamnya dapat meningkat.

## **1.2 Rumusan Masalah dan Hipotesis Penelitian**

### **1.2.1 Rumusan Masalah**

Adanya fenomena terkait pola dan sistem yang diterapkan dalam perencanaan dan perancangan lingkungan perumahan real estate berdampak signifikan terhadap tingkat konektivitas menjadi suatu persoalan sekaligus tantangan dalam aspek pengamanan teritori lingkungannya. Kontekstualitas tempat yang mungkin mendasari pemilihan tersebut juga tentu saja menjadi faktor dalam pengambilan

keputusan yang pada akhirnya juga berdampak pada disimilaritas konfigurasi spasial maupun perkuatan keamanan yang diterapkan. Masalahnya, kian terjadi peningkatan angka kriminalitas di Kecamatan Pondok Aren yang menjadi pelingkup 3 objek studi dan perkembangan teknologi juga tidak dipungkiri memiliki pengaruh melahirkan modus operandi baru. Maka *crime prevention* menjadi isu utama yang akan diangkat pada penelitian ini dan hal yang menjadi esensial untuk diulik adalah bagaimana keterkaitan antara pola konfigurasi spasial dan sistem keamanan pada suatu lingkungan perumahan yang menjadi objek studi. Proses pendalaman tersebut memiliki target untuk mendapatkan tipe tatanan perumahan real estate yang dapat meminimalisir atau mereduksi faktor-faktor resiko terjadinya kejahatan.

### **1.2.2 Hipotesis Penelitian**

Lingkungan hunian atau perumahan dengan konsep real estate di kawasan Bintaro Jaya dengan tingkat permeabilitas yang cukup tinggi umumnya dapat dijumpai pada klaster-klaster yang sudah cukup lama terbangun. Jaringan jalan yang berfungsi sebagai penghubung antar lokasi terlihat dimaksimalkan secara aksesibilitas sehingga pada ujung jalannya banyak memiliki keterhubungan langsung dengan area luar klaster. Lain halnya dengan klaster-klaster yang baru terbangun dan sedang dikembangkan, umumnya tingkat keterbukaan terhadap perimeter luarnya sangat dibatasi atau diminimalisir. Dinamika yang terjadi dalam upaya meningkatkan keamanan lingkungan tersebut tentu memiliki pro dan kontra serta konsekuensi yang menjadi efek dari pergeseran *trend* tersebut.

Konfigurasi jaringan jalan eksisting dengan titik-titik keterhubungan spasial terhadap area luar perumahan diselesaikan dengan beragam cara. Salah satu penyelesaian paling sederhana adalah dengan membiarkan titik tersebut terbuka bebas secara aksesibilitas tanpa adanya pemberlakuan pembatasan akses. Penyelesaian lain dapat dilakukan dengan cara menerapkan sistem *gated community*. Berikut ini merupakan hipotesis penelitian atau pernyataan pra-duga yang diajukan dan akan digunakan sebagai pedoman untuk menggiring pembahasan dan pemecahan masalah terkait topik yang diangkat:

*Hipotesis yang pertama*, bahwa konfigurasi spasial pada perumahan real estate dengan konektivitas yang semakin rendah terhadap area luar perimeternya dinilai lebih efektif dalam mencegah tindak kriminalitas.

*Hipotesis yang kedua*, bahwa sistem *gated community* pada perumahan real estate dinilai lebih efektif dalam mencegah tindak kriminalitas dibandingkan dengan sistem *open access*.

### **1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Kajian ini memiliki sasaran yang bertujuan untuk mengemukakan kondusifitas berdasarkan tipe tatanan perumahan real estate terhadap jumlah tindak kriminalitas yang spesifik, yaitu berupa kasus pencurian. Maka diperlukan studi mendalam yang berkaitan dengan pola konfigurasi spasial lingkungan beserta sistem keamanan yang efektif untuk diaplikasikan sesuai dengan konteksnya. Sehingga melalui penelitian ini dapat tercipta suatu kawasan yang terdiri dari klaster-klaster perumahan dengan keamanan tinggi dengan peluang kejahatan yang mampu

dicegah sebagai bagian dari ruang kota yang mendukung keberlangsungan *livable city*.

### **1.3.2 Manfaat Penelitian**

Diharapkan kajian ini dapat bermanfaat dalam mengantisipasi tindak kejahatan pada suatu lingkungan, di kawasan Bintaro Jaya yang terus mengalami pengembangan dan pembangunan klaster-klaster baru. Selain itu juga bermanfaat bagi berbagai pihak, diantaranya yang pertama bagi akademisi dalam memberikan wawasan terhadap ilmu pengetahuan bidang arsitektur terkait pencegahan tindak kriminalitas dalam skala lingkungan perumahan. Selain itu dapat menjadi pelengkap dari studi-studi lain terkait CPTED. Yang kedua, bagi praktisi (arsitek maupun pengembang) sebagai masukan dan pertimbangan bagi pembangunan maupun pengembangan dalam merancang tipe tatanan perumahan real estate dalam upaya pencegahan tindak kriminal. Yang ketiga bagi pemangku kebijakan publik (pemerintah) maupun penegak hukum (institusi kepolisian) dalam mempertimbangkan standar keamanan lingkungan atau pemberian izin yang berkaitan dengan aspek tersebut maupun upaya peningkatan pengamanan dalam lingkungan agar tetap kondusif.

## **1.4 Lingkup Penelitian**

### **1.4.1 Lingkup Pembahasan Penelitian**

Lingkungan perumahan real estate yang dibahas pada penelitian ini adalah suatu klaster dengan fungsi kompleks hunian terdiri dari properti berupa tanah dan bangunan di atasnya dan dikelola oleh suatu pengembang kawasan. Sebelum

membahas mengenai keterkaitan antar variabel, terlebih dahulu akan dikupas terkait elemen-elemen pembentuk lingkungan yang berkaitan dengan kontekstualitas tempat. Untuk variabel bebas yang bersifat independen pada penelitian ini dapat ditinjau dari kondisi eksisting konfigurasi spasial lingkungannya yang dapat dipelajari dari pola struktur jaringan jalan. Sedangkan untuk variabel terikat yang bersifat dependen pada penelitian ini dapat ditinjau dari penerapan sistem keamanan lingkungannya melalui pendekatan CPTED.

Sebelum melangkah lebih jauh, perlu dijelaskan terkait tindak kriminal yang akan sering disinggung pada penelitian ini. Kriminalitas itu sendiri menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah hal yang berkaitan dengan kejahatan (pelanggaran hukum) yang dapat dihukum menurut undang-undang. Oleh karena itu, tindak kriminal adalah suatu perbuatan yang melanggar hukum pidana. Dari segala jenis tindak kriminal yang tercatat di pihak Polisi Sektor kemudian akan dikerucutkan dengan memfilter jenis kejahatan yang berpeluang memiliki hubungan erat dengan konfigurasi spasial suatu lingkungan. Lingkup yang dipilih terkait ragam jenis kejahatan pada penelitian ini mencakup pencurian, pemerkosaan, pencabulan, dan perusakan (*vandalism*) yang merupakan kasus umum yang sering terjadi dalam skala lingkungan perumahan.

#### **1.4.2 Lingkup Objek Penelitian**

Bintaro Jaya terbagi menjadi 9 Sektor dengan Sektor 1 dan sebagian Sektor 2 yang masih menjadi wilayah bagian Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, serta Sektor 3 hingga Sektor 9 yang masuk ke dalam wilayah bagian Tangerang Selatan, Provinsi Banten. Tahap pembangunan perumahan di kawasan tersebut cenderung

berurutan dari sektor yang memiliki angka terkecil hingga terbesar. Sektor 7 menjadi distrik yang direncanakan bagi pusat bisnis dimana akan sering dijumpai bangunan-bangunan dengan fungsi ruko, perkantoran, dan komersil. Ditinjau dari berbagai jenis tingkat perancangan kawasan menurut (De Chiara, 1980) yang terbagi berdasarkan area geografisnya, Bintaro Jaya merupakan sebuah kawasan yang dirancang setara dengan tingkat lingkungan (*neighborhood*).

Untuk kasus yang dipilih terdiri atas 3 objek studi yaitu Klaster Pondok Jaya yang terletak di Sektor 3A, Klaster Kasuari yang terletak di Sektor 9, dan Klaster Emerald Residence yang terletak di Sektor 7, seluruhnya berlokasi di satu Kecamatan Pondok Aren dan berada dalam kawasan Bintaro Jaya. Diantara ketiganya, Klaster Pondok Jaya menjadi klaster yang pertama dibangun, diikuti oleh Klaster Kasuari, dan terakhir Klaster Emerald Residence. Ketiga klaster yang termasuk dalam perumahan real estate tersebut selain merepresentasikan varian konfigurasi spasial terhadap kontekstual tapaknya, juga memperlihatkan perkembangan perencanaan klaster perumahan secara garis waktu oleh pengembang yang sama untuk dapat dijadikan pembelajaran perancangan kedepannya. Pembahasan antara Klaster Pondok Jaya, Klaster Kasuari, dan Klaster Emerald Residence akan diidentifikasi, dianalisis, dan dilakukan sintesis secara terpisah, agar memudahkan dalam pembacaan dan perbandingan.

### **1.4.3 Kriteria Pemilihan Objek studi**

Terdapat beberapa kriteria pemilihan studi kasus, diantaranya secara makro (tingkat kawasan) dalam memilih pihak pengembang beserta kawasannya. Pertimbangan pertama diambil lingkungan dengan konsep perumahan real estate yang dibentuk

dan dikelola oleh pengembang besar skala nasional yang kemungkinan besar di dalamnya memiliki tim ahli terkait perencanaan kawasan perumahan, sehingga wawasan yang didapatkan dari pembacaan spasialnya berdasarkan pemikiran yang sudah sangat matang dengan pertimbangan terhadap banyak faktor. Selain memiliki nama yang besar, pengembang tersebut juga masih memiliki peran dalam mengelola kawasan lingkungan perumahan Bintaro Jaya dari awal terbangun hingga saat ini. Sedangkan untuk kawasan Bintaro Jaya, dipilih atas dasar kawasan tersebut memiliki beberapa tipe klaster yang terlihat berbeda ditinjau dari sistem keamanannya karena masing-masingnya merupakan bagian dari sebuah pengembangan perencanaan dalam pembangunan yang bertahap. Selain itu, ketiganya masih termasuk dalam satu kecamatan Pondok Aren, dimana hal tersebut dapat memudahkan penghimpunan data saat melakukan survei ke lapangan.

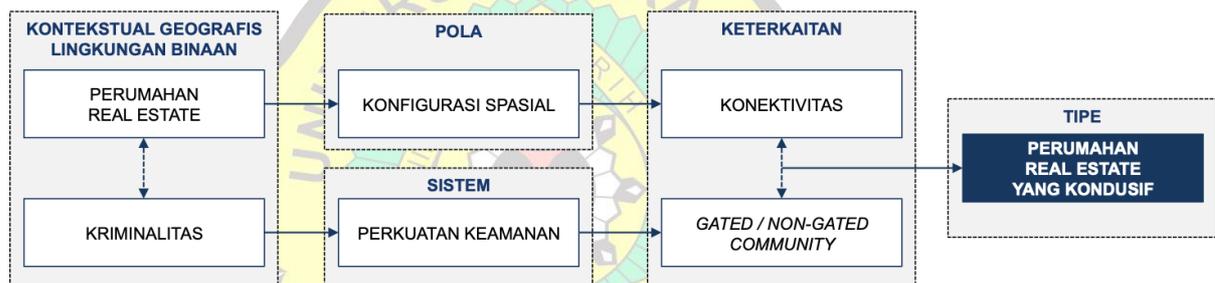
Selain faktor pengembang dan kawasan, juga ditinjau secara meso (tingkat lingkungan perumahan) dari beberapa klaster yang ada dalam satu kawasan kota mandiri. Pemilihan tersebut mempertimbangan variasi spasial ataupun sistem keamanan di dalamnya, luas lingkungan perumahan, tingkat huni, dan jumlah durasi dari awal pembangunan. Dipilih 3 perumahan real estate dengan karakter spasial ataupun sistem keamanan yang beragam untuk dapat dilakukan komparasi guna memperkaya temuan. Lingkungan perumahan dipilih dengan kisaran luas kurang lebih 7-15 hektar agar memfokuskan pembacaan dan menghindari luasan yang timpang.

Sedangkan berdasarkan pemilihan kriteria terkait tingkat huni dan jumlah durasi dari awal pembangunan, lingkungan perumahan tersebut harus memiliki tingkat huni lebih dari 90% atau dapat dikatakan hampir penuh, untuk dapat melihat

perilaku penghuni secara utuh dan menyeluruh. Dan yang terakhir, perumahan real esatet tersebut juga harus telah dihuni lebih dari 10 tahun, sehingga sudah terbentuk kultur penghuni yang dapat diperhatikan secara berkala atau bahkan sudah menjadi ciri khas.

### 1.5 Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan alur berpikir yang digunakan sebagai pedoman dalam penelitian, serta berfungsi agar pembaca dapat dengan mudah memahami gambaran besar serta maksud penelitian. Berikut ini merupakan kerangka konseptual yang digunakan.



Gambar (No.1). Kerangka Konseptual

### 1.6 Sistematika Pembahasan

Tesis ini terdiri dari enam bab, dengan rincian sebagai berikut:

- Bab 1 Pendahuluan

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah dan hipotesis penelitian, tujuan dan manfaat penelitian, lingkup penelitian, kerangka konseptual, serta sistematika pembahasan.

- Bab 2 Landasan Teori

Bab ini berisi berbagai konsep dan teori arsitektural mengenai morfologi kota, struktur dan order lingkungan binaan, pola struktur jalan (*street pattern*), dan *Crime Prevention Through Environmental Design* (CPTED).

- Bab 3 Metoda Penelitian

Bab ini berisi metoda atau langkah-langkah dalam memperoleh sintesa atau hasil akhir penelitian.

- Bab 4 Identifikasi Elemen Pembentuk Lingkungan Perumahan Real Estate dan Statistik Tindak Kriminal Kasus Pencurian

Bab ini berisi identifikasi elemen-elemen pembentuk arsitektur lingkungan perumahan dengan konsep real estate yang kontekstual dan ditinjau secara holistik dari aspek fisik, teritorial, dan kultural, serta perhitungan terhadap *crime rate* yang terjadi.

- Bab 5 Analisis Pola Konfigurasi Spasial Perumahan Real Estate

Bab ini berisi analisis penelitian terkait pembacaan pola struktur jaringan jalan yang terbentuk pada lingkungan perumahan real estate.

- Bab 6 Analisis Sistem Keamanan Perumahan Real Estate

Bab ini berisi analisis penelitian terkait pembacaan sistem keamanan yang diaplikasikan pada lingkungan perumahan real estate.

- Bab 7 Sintesis Tipe Tatanan Perumahan Real Estate

Bab ini berisi sintesis penelitian yang mengungkap keterkaitan konfigurasi spasial dan perkuatan keamanan perumahan real estate.

- Bab 8 Penutup

Bab ini merupakan bab penutup yang berisi rangkuman kesimpulan yang memuat pembuktian hipotesis dan saran atau rekomendasi penelitian.

